

埼玉県の所有者不明土地対策について

令和7年4月24日

埼玉県企画財政部土地水政策課

目 次

1 所有者不明土地の現状

2 所有者不明土地に関する国の動向

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(2) 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

(3) 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）

3 所有者不明土地対策の促進について

(1) 令和6年度取組

(2) 令和7年度以降取組

(3) 所有者不明土地の管理適正化マニュアルの作成について

1 所有者不明土地の現状

所有者不明土地の現状

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化により、**所有者不明土地※が増加**
※不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地
- 所有者不明土地は、公共事業等の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、**円滑な土地利用の支障**
- 適正に管理されないまま放置されることにより、**周辺地域への土砂の崩落などの災害**や、害虫の発生などの**悪影響**の要因
- 今後、高齢化の進展による相続機会の増加等により、ますます深刻化するおそれ、**所有者不明土地問題は喫緊の課題**

(参考) 所有者不明土地の割合

- 令和4年の国土交通省の調査では**全国の所有者不明土地の割合は約24%**、九州本島の大きさに匹敵
- **県内の所有者不明土地の割合は約9%**、高齢化の進展に伴い年々**増加傾向**

【所有者不明土地の割合の推移】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
埼玉県	4%	6%	7%	7%	7%	8%	9%

※調査方法

地籍調査を実施し、登記簿のみでは土地所有者の所在が不明であった割合
(相続の未登記、住所変更の未登記等)

【管理不全状態の土地・建物の状況 (さいたま市内)】



2 所有者不明土地に関する国の動向

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

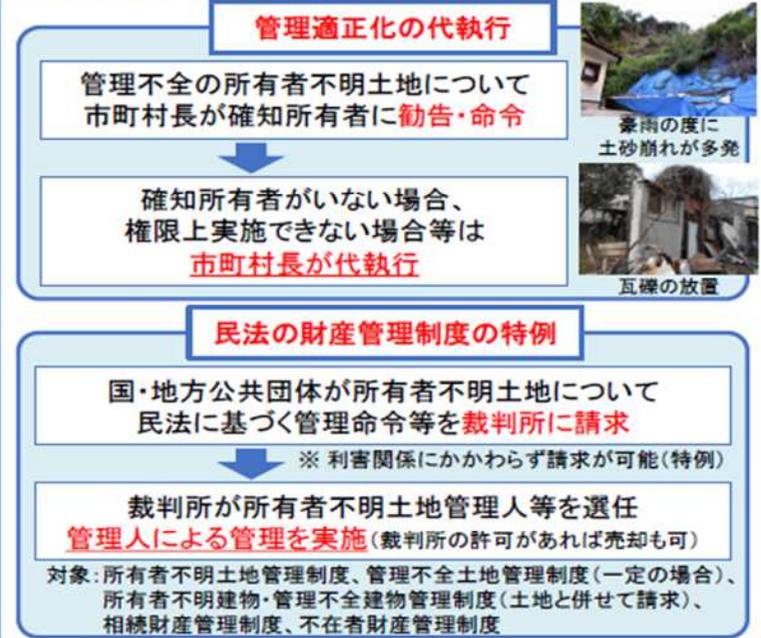
- 所有者不明土地の増加を踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が成立（平成30年6月13日公布、平成30年11月15日等施行）
- また、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律が成立（令和4年5月9日公布、令和4年11月1日施行）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 国土交通省 【平成30年制定・令和4年改正】 ※令和3年民法改正関係は令和5年4月施行

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み



2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み



3. 所有者の探索を合理化する仕組み 所有者探索の範囲を合理化・明確化 固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み ※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策計画の作成制度
(市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助)

所有者不明土地対策に取り組む法人の指定制度
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

2 所有者不明土地に関する国の動向

(2) 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

- 所有者不明土地の発生原因の多くが相続登記の未了。土地の利用ニーズが低下する中、所有の負担感が増加し、相続された土地が所有者不明土地の予備軍
- 所有者不明土地の発生予防等のため、民法等の一部を改正する法律及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が成立（令和3年4月28日公布、令和5年4月1日等施行）

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 法務省民事局
令和6年7月

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号) 令和3年4月21日成立
同月28日公布

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

【両法律の概要】
所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生予防	利用の円滑化	発生予防
登記がされるようにするための 不動産登記制度の見直し	土地・建物等の利用に 関する民法の見直し	土地を手放すための 制度の創設
① 相続登記の申請義務化 ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入 P.3	① 財産管理制度の見直し ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設 ② 共有制度の見直し ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化 ③ 相隣関係規定の見直し ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 ④ 相続制度の見直し ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など P.6	○ 相続土地国庫帰属制度の創設 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設 P.5
(①につき) 令和6年4月1日施行 (②につき) 令和8年4月1日施行 <small>(※一部は令和8年2月2日施行)</small>	令和5年4月1日施行	令和5年4月27日施行

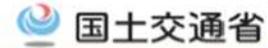
各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから 

2 所有者不明土地に関する国の動向

(3) 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）

- 国では、所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議を設置し、関係行政機関の緊密な連携の下、政府一体となって総合的な対策を推進
- 令和5年2月に空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）をとりまとめ、令和6年1月に都道府県等あてに通知

【概要】 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について
(令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知)



- 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
 - 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。
- ➡ **市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。**

1. 対策計画等 **2. 所有者探索** **3. 活用** **4. 適切な管理** **5. 支援制度**

①計画の一体的作成
 空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能

②協議会の一体的な運営
 ①の計画の実施に向けた協議に当たり、市町村において所有者不明土地対策協議会と空家等対策計画の作成等に関する協議会を一体的に運営することが可能

【参照】「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)」及び「所有者不明土地対策計画作成の手引き」

法に基づく所有者等情報の内部利用
 空家法及び所有者不明土地法に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する所有者等関連情報を、所有者探索のために内部利用可能

→上記範囲内で、空き家担当部局と土地担当部局が所有者関連情報等を互いに内部利用可能

※住基ネット及び戸籍情報連携システムの活用も可能

※土地等の所有者情報が不明となることを未然に防ぐため、**相続登記や住所変更登記の申請義務化**

※赤字:未施行

①税制特例措置の活用
 空き家及び低未利用土地等に関する税制特例による、早期の活用・管理の促進

②空き家・空き地の活用促進
 空家等活用促進区域制度や地域福利増進事業制度による、空き家と所有者不明土地の一体的な活用等の促進

③指定法人の同時申請等
 空家等管理活用支援法人及び所有者不明土地利用円滑化等推進法人の同時申請時に、申請手続きのワンストップ化が可能

【参照】「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」等

財産管理制度の活用
 所有者不明又は管理不全状態の建物及び土地について、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことが可能

管理不全状態の例

【参照】「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」及び「所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン」

①財政支援措置の活用
 空き家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせて活用可能

②相談窓口の一元化
 市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請

【参照】「所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱」及び「空き家対策総合支援事業(概要資料)」

期待される効果
両対策を連携して実効性をもった形で推進

両対策部局における所有者関連情報等の内部利用による探索の効率化

・空き家や所有者不明土地の一体的な活用・整備が可能
 ・危険な状態の空き家及び所有者不明土地に効率的に対処可能

空き家と所有者不明土地等を一体的に活用し、中心市街地活性化等を推進

3 所有者不明土地対策の促進について

(1) 令和6年度までの取組

- 県では、空き家と所有者不明土地の一体的・総合的な対策を促進するため、県・全市町村・関係団体で構成する「埼玉県空き家対策連絡会議」を拡充し、「**埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議**」を設置（令和6年度第2回全体会で改組）。
- また、県内市町村では、国の補助制度の要件となっている「所有者不明土地対策計画」の策定が進んでいないため、市町村の対策計画の策定を支援するため、さいたま市など5市と連携し、「**所有者不明土地対策計画作成の手引（ひな型）**」を作成（令和7年3月28日に全市町村に通知）。

(2) 令和7年度以降の取組

- 引き続き、「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議」を活用し、両対策の一体的・総合的な対策を強化する。また、「**所有者不明土地対策計画作成の手引（ひな型）**」を活用し、**市町村の所有者不明土地対策計画の策定を促進**する。
- 令和4年法改正で制度化された、管理不全状態の所有者不明土地に対する勧告・命令・代執行など**管理の適正化のためのマニュアルを作成**し、市町村の取組を支援する。

対策項目	R6	R7第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	R8～	
体制の整備	★1月 全体会 埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議に改組	①埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議による対策の強化					国の補助制度を活用した市町村の取組を促進
市町村の対策支援	★3月 所有者不明土地対策計画作成の手引(ひな形)の作成・通知		★7月 全体会		★1月 全体会		
制度の周知啓発(県民向け)	★7月～ 市町村の個別相談会開催に向け関係団体との連携促進		★5月～ 「所有者不明土地の管理適正化マニュアル」の作成（連絡会議専門部会で内容を検討・調整）				
		③所有者不明土地対策計画策定の促進					
			土地所有者への所有者不明土地制度等の更なる周知・啓発 ★関係団体と連携したセミナー・相談会等の開催				

3 所有者不明土地対策の促進について

(3) 所有者不明土地の管理適正化マニュアルの作成について

目的

令和4年の所有者不明土地法の改正により、管理不全状態の所有者不明土地について、周辺における災害発生等を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度が創設された。

国のガイドラインでは、法に基づく勧告等の対象となる管理不全状態の判断基準等は、地域の実情に応じて各自治体で定めることとされている。

このため、県では、法に基づく管理不全状態の判断に当たり、市町村間で大きなばらつきが生じないように、管理の適正化に関する実務マニュアルの作成を検討している。

- 連絡会議専門部会の設置**
- マニュアルの作成に当たっては、より市町村の実務に即したものとするため、埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議に専門部会を設置する。
 - 専門部会では、管理不全状態の所有者不明土地の事例把握（意見聴取）や、マニュアルの構成や記載内容の検討等を行う。
 - 専門部会員については、5月以降に構成員に対し、参加者募集の照会を行う予定。

今後の予定（案）

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
連絡会議	★4月下旬 新任者研修会	★7月下旬 骨子案説明	○11月 素案意見照会	★1月下旬 原案説明 ★3月下旬
専門部会	○5月中旬 部会員募集	★6月中旬 骨子検討 ★7月～9月 内容検討	★10月 素案作成・確認 ★12月 原案作成・確認	マニ ュ ア ル 配 布

(参考) 所有者不明土地対策に係る国の補助制度 (所有者不明土地対策事業費補助金)

- 所有者不明土地の利用の円滑化、管理の適正化、土地の所有者の効果的な探索を図るため、所有者不明土地等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する地方公共団体を支援 (原則として**対策計画の策定が要件**)

所有者不明土地対策事業費補助金

国土交通省

令和7年度予算額:63百万円

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組を支援するための経費を計上。

事業概要

下線部:R7拡充内容

<基本事業・関連事業>

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
※ 地方公共団体施行:1/2、推進法人等施行:1/3(地方公共団体負担:1/3)
 - 補助対象
 - ・所有者不明土地・低未利用土地の実態把握
 - ・所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発※
 - ・所有者不明土地対策計画の作成
 - ・土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討※
 - ・土地の管理不全状態の解消及び関連する法務手続※ 等
- ※ 所有者不明土地対策計画に基づくもの

<モデル事業>

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う
 - ・推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・空き地の利活用等を図る取組 等
- に対する補助(定額)

空き地の利用転換による利活用のイメージ

市民農園として活用

臨時駐車場であった土地を、地域住民が利用できる広場や農園として活用。



防災空地として活用

空き地を、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として活用。

